

Prioritize Spatial Urban Renaissance Localization Strategic Projects in Shahid Hasheminejad Region of Mashhad

ARTICLE INFO

Article Type

Original Research

Authors

Asghari M.¹ MA

Ahmadi F.* PhD

Toghyani Sh.² PhD

Ostadi M.³ PhD

How to cite this article

Asghari M, Ahmadi F, Toghyani S, Ostadi M. Prioritize spatial urban renaissance localization strategic projects in Shahid Hasheminejad range of Mashhad. Geographical Researches Quarterly Journal. 2018; 33(2):127-144.

¹Department of Urban Planning, Faculty of Art, Architecture and Urban Planning, Najafabad Branch, Islamic Azad University, Najafabad, Iran

²Department of Urban Planning, Faculty of Art, Architecture and Urban Planning, Najafabad Branch, Islamic Azad University, Najafabad, Iran

³Department of Urban Planning, Faculty of Art, Architecture and Urban Planning, Mashhad Branch, Islamic Azad University, Mashhad, Iran

*Correspondence

Address: Department of Urban Planning, Faculty of Art, Architecture and Urban Planning, Najafabad Branch, Islamic Azad University, Najafabad, Iran

Phone: -

Fax: -

Fereshteh-madi2004@yahoo.com

Article History

Received: June 18, 2018

Accepted: July 30, 2018

ePublished: July 30, 2018

ABSTRACT

Introduction and Background Failure to protect and rehabilitate inefficient urban areas often results from dissatisfaction and inactivity of people with regard to imitation and non-conformist versions of urban management practices for modernization. The feasibility of urban renaissance projects seems to require the definition of projects that are based on expectations of the people, in the places where they will be driven to develop and run in a timely manner.

Aims in order to localize the urban renaissance, the Shahid Hasheminejad neighborhood, located in the central area and adjacent to the shrine of the Imam Reza (AS), which nowadays was more exhausted in terms of physical and functional, was considered as a case study. **Methodology:** For this purpose, applied research was used and data are collected using interviews and library and field research. Data were analyzed using, SWOT, Hierarchical Analysis and the Strategic Priority Assessment Matrix. The present study was carried out in the first step by introducing and prioritizing the indices and indices of the localization of the urban regeneration approach in two stages of the survey, consisting of 15 specialists and expert. After that, 380 residents, adjacent and business people have been chosen to define the strategic position of the plan and effective strategic priorities in increasing the residents' satisfaction with the process of renaissance of the neighborhood. Finally, in order to explain the research findings based on the extraction of urban renaissance indices for the above neighborhood, twelve desirable sites were evaluated as developmental locations using the hierarchical analysis structure and in order to prioritize proposed projects, in line with localization strategies. The Renaissance approach was considered to be six strategic projects.

Conclusion Finally, using the priority location-assessment matrix, the projects defined as spatial priorities were matched, and a mid-term plan was presented to carry out strategic projects to stimulate the localization renaissance of the Shahid Hasheminejad Neighborhood. The results indicate that timely implementation of the developed plans includes: ownership, agreement, injection of capital, construction and operation; increasing social status, satisfaction and participation of the residents plays a significant role.

Keywords Localization, Urban Renaissance, Spatial Allocation, Strategic-

CITATION LINKS

[Akbar Poor Sareskanrood, et al; 2011] Asses the extent of public participation in the improvement of the old ...; [Andalib; 2010] Principles of urban ...; [Bahraini, et al; 2014] The approaches and policies of urban renewal from "urban reconstruction" to ...; [Devuyt; 2000] Linking impact assessment and sustainable development at the local level ...; [Edmond; 2012] Renewing the urban regeneration approach in ...; [Habibi, et al; 2005] Participatory urbanism; Theoretical exploration in ...; [Heydari; 2011] The study of the possibility of localization from the perspective of fundamental ...; [Huston, et al; 2015] Smart'sustainable urban regeneration: Institutions, quality and financial ...; [Imery, et al; 2009] Regenerating London: governance, sustainability and community in global city ...; [Izadi & Sahzadeh; 2004] Protection and development: Two complementary or alternative ...; [Khadem Al-Husseini & Arefipoor; 2012] Participatory urbanism and people's plot in ...; [Ki & Jayantha; 2010] The effects of urban redevelopment on neighbourhood ...; [Lee & Chan; 2006] Effective approach to achieve sustainable urban renewal in densely ...; [Lees; 2008] Gentrification and social mixing: towards an inclusive urban renaissance ...; [Lotfi; 2011] Urban reconstruction genealogy from reconstruction to ...; [Neal; 2003] Urban villages and the making of communities. London: Spon ...; [Park, et al; 2008] Approaches for performance measurement of urban renewal ...; [Park, et al; 2011] Prediction and comparison of urban growth by land suitability index mapping using GIS and RS in ...; [Podagrosi, et al; 2011] The diversity of gentrification in Houston's urban renaissance: from cleansing the urban ...; [Shin; 2007] Residential redevelopment and social impacts in ...; [Sorensen, et al; 2010] Urban renaissance as intensification: Building regulation and the rescaling of place governance in Tokyo's high-rise mansion ...; [Southern; 2002] Understanding multi-sectoral regeneration partnerships as a form of local ...; [Southworth; 2005] Designing the walkable ...; [Xu, et al; 2011] Suitability evaluation of urban construction land based on geo-environmental factors of Hangzhou, ...

اولویت بندی مکانی پروژه های راهبردی بومی سازی نوزایی شهری در محله شهید هاشمی نژاد مشهد

پذیرش نهایی: ۹۷/۵/۸

دریافت مقاله: ۹۷/۳/۲۸

DOI: 10.29252/geores.33.2.127

چکیده

مقدمه: عدم توفیق در حفاظت و بازآفرینی محدوده های ناکارآمد شهری، غالباً برخاسته از نارضایتی و انفعال مردم نسبت به نسخه های تقلیدی و غیربومی ملاک عمل مدیریت شهری، جهت نوسازی است. به نظر می رسد تحقق پذیری پروژه های نوزایی شهری، مستلزم تعریف پروژه هایی برخاسته از انتظارات و توقعات مردم در مکان های محرک توسعه و اجرای آن ها در یک دوره زمانی معین، خواهد بود.

اهداف: به جهت بومی سازی رهیافت نوزایی شهر محله شهید هاشمی نژاد واقع در محدوده مرکزی و در مجاورت حرم مطهر امام رضا (ع) که امروزه به لحاظ کالبدی و کارکردی بیش از پیش به فرسودگی گراییده، به عنوان نمونه مورد بررسی قرار گرفت. **مواد و روش ها:** این تحقیق از نظر هدف کاربردی و از نظر روش توصیفی-تحلیلی است. گردآوری داده ها از روش اطلاعات کتابخانه ای و میدانی با ابزار مصاحبه است. برای تجزیه و تحلیل داده ها، از مدل های سوات، تحلیل سلسله مراتبی و ماتریس ارزیابی اولویت های راهبردی استفاده شده است. براین اساس، در گام نخست ضمن معرفی و اولویت بندی معیارها و شاخص های مؤثر بومی سازی رویکرد نوزایی شهری که در دو مرحله نظرسنجی (مشمول بر ۱۵ نفر متخصصین و کارشناسان خبره و سپس ۳۸۰ نفر از ساکنین، مجاورین و کسبه) استحصال گردیده اند. به تعریف جایگاه استراتژیک طرح و اولویت های راهبردی مؤثر در افزایش رضایت مندی ساکنین از فرآیند نوزایی محله مذکور می پردازد. سپس در جهت تبیین یافته های تحقیق مبتنی بر استحصال شاخص های بومی سازی نوزایی شهری برای محله فوق، دوازده سایت مطلوب به عنوان مکان های محرک توسعه با استفاده از ساختار تحلیل سلسله مراتبی مورد ارزیابی قرار گرفت و در راستای اولویت بندی پروژه های پیشنهادی، متناسب با راهبردهای بومی سازی رویکرد نوزایی، شش پروژه راهبردی در نظر گرفته شد.

نتیجه گیری: درنهایت، با استفاده از ماتریس ارزیابی اولویت مکان-پروژه، پروژه های تعریف شده بر اولویت های مکانی منطبق شد و برنامه ای با افق میان مدت، برای انجام پروژه های راهبردی محرک بومی سازی نوزایی محله شهید هاشمی نژاد ارائه گردید. نتایج حاکی از آن است که اجرای به موقع برنامه های تدوین شده شامل: تملک، توافق، تزریق سرمایه، احداث و بهره برداری؛ در افزایش منزلت اجتماعی، رضایتمندی و مشارکت پذیری ساکنین نقش به سزایی ایفا می نماید.

واژگان کلیدی: بومی سازی، نوزایی شهری، تخصیص مکانی، پروژه های راهبردی، محله شهید هاشمی نژاد مشهد

مقدمه

امروزه اجرای سیاست‌های نوزایی شهری، در راستای ارتقاء شرایط کیفی زندگی در سکونتگاه‌ها از طریق ایمن‌سازی ساختمان، توسعه و بهبود زیرساخت‌های شهر، تقویت مدیریت محلی و الگوسازی و ترویج قواعد و دستورالعمل‌های کیفی ساخت‌وساز است (Neal, 2003). در کشورهای درحال توسعه، بومی‌سازی از طریق مشارکت جامعه به‌طور عمده با ظهور برنامه‌های همکاری پروژه توسعه و اجرای رویکرد مشارکت توسعه از یک مشارکت میان مرکزی تکامل یافته است. ارائه خدمات از سوی دولت‌های محلی، منوط به همکاری بین دولت‌ها و سرمایه خصوصی و مشارکت محلی برای ترویج ابتکارات مبتنی بر توسعه محلی می‌باشد (Southern, 2002). لذا در دهه‌های اخیر دولت‌های محلی به بازسازی مجدد در قالب نوزایی شهری روی آورده‌اند. به‌طوری‌که رویکرد نوزایی شهری مفهوم جهانی پایدار در روند بازسازی شهری محلی به تدریج در جهان شناخته شده است. بسیاری از ایالت‌ها و شهرها این ایده را در راه استراتژی‌های برنامه‌ریزی خود قرار می‌دهند. به‌عنوان مثال، دولت کالیفرنیا برای ارزیابی مجدد توسعه شهر، برنامه‌های راهبردی را برای اطمینان از عناصر توسعه شهری در نظر گرفته است (Devuyst, 2000). از اواخر ۱۹۹۰ میلادی، دولت هنگ کنگ نیز تلاش کرد تا ایده بومی‌سازی در استراتژی‌های بازسازی شهری را در پیش گیرد، که این مهم یکی از اصلی‌ترین اهداف نوزایی شهری با مشارکت مردم در هنگ کنگ است (Lee & Chan, 2006).

شهرها بعد از انقلاب صنعتی با رشدی شتابان در حال گسترش و توسعه هستند. در حال حاضر فرآیند توسعه شهرها، یکی از مهم‌ترین موضوعات پیش روی پژوهشگران مسائل شهری است. افزون بر میزان رشد شهرها چگونگی تغییرات کاربری‌ها در سطح کلان، موجب بروز مشکلاتی از جمله؛ تراکم ترافیک، آلودگی محیط‌زیست، کاهش فضای باز در سطح محلات شهری شده است (Park, Jeon, Kim, & Choi, 2011). از سوی دیگر با توجه به رشد جمعیت و گسترش شهرها در جهان، انتظار می‌رود که حدود ۶۰ درصد از جمعیت جهان تا سال ۲۰۳۰ در مناطق شهری زندگی کنند که ۹۰ درصد آن در کشورهای درحال توسعه است (Xu, Kong, Li, Zhang, & Wu, 2011). شکوفایی و توسعه صرفاً مفهومی کالبدی، اقتصادی و مالی نداشته، بلکه تا حد زیادی بر حفظ و احیای میراث شهری و فرهنگی و تبدیل آن به ثروت استوار است. لذا با توجه به شرایط حفاظت و بازآفرینی شهری در این مقطع از عنوان "نوزایی شهری" که به کار بردنش حرکتی جسورانه بوده و انتظارات بیشتری را ایجاد می‌نماید، استفاده شد (Lotfi, 2011).

یکی از راهکارهایی که می‌تواند، نقش مؤثری در رشد و توسعه شهری کشورهای توسعه‌یافته به دنبال داشته باشد، به‌کارگیری تجزیه و تحلیل نوسازی و بهسازی با توجه به شرایط بومی هر منطقه است (Khadem Al-Husseini & Arefipoor, 2012). لذا "بومی‌سازی" به‌عنوان فرآیندی که به اقتضاء نیازهای عاجل و شرایط جاری، مسائل، موضوعات و راهکارهایی را از دانش فرهنگ و تمدن‌های مختلف (خصوصاً توسعه‌یافته) اخذ می‌کند و با بررسی و تحلیل بسترهای تکوینی، مبانی تئوریک و روش‌های اجرایی مؤثر، راهکارهای عملی برای تحقق‌پذیری موضوع متناسب با فرهنگ و هویت جامعه تدوین و ارائه می‌دهد. براین اساس می‌توان از فرآیند بومی‌سازی نوزایی شهری، به دریافت و مکاشفه اصولی مبانی و تجربیات حاصل از توسعه‌یافتگی، ترجمان و تحلیل درست موارد مذکور و درنهایت ارائه راهکارهای متناسب با بضاعت و توان فعلی و مبتنی بر اصول هویت و اصالت مکانی در جریان نوزایی شهری تعبیر نمود (Heydari, 2011). به‌طوری‌که سیاست‌های توسعه شهری در کشورهای توسعه‌یافته به‌ویژه در اروپای غربی و آمریکای شمالی، در طی دو دهه گذشته، عمدتاً بر برنامه‌های بازآفرینی و نوزایی شهری متمرکز بوده است. هدف اصلی در این پژوهش، بومی‌سازی رویکرد نوزایی شهری از طریق انطباق پروژه‌های راهبردی بر اولویت‌های مکانی در محله شهید هاشمی نژاد واقع در حوزه فراگیر حرم مطهر امام رضا(ع) در شهر مشهد است. از نظر

شهروندان مسئله فرسایش کالبدی و کارکردی خود بافت است که با تداوم وضع موجود، به مرور حس اصالت و تعلق مکانی تا حد زیادی از بین می‌رود و مشارکت مردم جایگاهی نخواهد داشت. تحقیق حاضر به دنبال پاسخگویی به این مسئله اصلی می‌باشد که شاخص‌های مؤثر برای بومی‌سازی رویکرد نوزایی شهری در محله هاشمی نژاد کدام‌اند. سپس چگونگی انطباق پروژه‌های راهبردی بر اولویت‌های مکانی در راستای افزایش منزلت بافت در نظر مردم و تمایل به مشارکت‌پذیری بیشتر به‌عنوان سنگ بنای بومی‌سازی نوزایی در محله مذکور موردبررسی قرار می‌گیرد.

پیشینه تحقیق

در زمینه استفاده از واژه‌های نوسازی، بازسازی، بازآفرینی در جهان مطالعات نسبتاً زیادی صورت گرفته است. برخی از مطالعات انجام‌شده در رابطه با موضوع، روند تکاملی رویکردها و سیاست‌های توسعه شهری نگاهی زمانی - تاریخی به این تحولات دارند و مراحل بازسازی، باززنده‌سازی، توسعه مجدد، نوسازی، نوزایی شهری و بازآفرینی را در دهه‌های نیمه دوم قرن بیستم تاکنون موردبررسی قرار می‌دهند. حبیبی و سعیدی رضوانی (۱۳۸۳)، صحتی‌زاده و ایزدی (۱۳۸۳)، لطفی (۱۳۹۱) و بحرینی و همکاران (۱۳۹۲)، در تحقیقات خود به‌صورت کلی به این نتیجه رسیدند که رویکرد یکپارچه، کاربرد مفهوم مشارکت در همکاری بخش‌های خصوصی و دولتی، تأکید بر هویت محلی و حس مکان، شهرها را به‌عنوان مکان‌های رقابتی، محیط‌هایی به لحاظ اجتماعی همه‌شمول و به لحاظ اقتصادی شکوفا و عرصه‌های عمومی سرزنده را برای اجرای پروژه‌های راهبردی از طریق بومی‌سازی نوزایی شهری در نظر گرفته‌اند (Habibi & Saeedi Bahraini, Izadi, & Mofidi, 2014; Rezvani, 2005; Izadi & Sahizadeh, 2004; Lotfi, 2011).

لی و چان در (۲۰۰۶)، در پژوهش خود تحت عنوان "رویکرد اثربخش برای دستیابی به ثبات بازسازی شهر در مناطق پرجمعیت" به این نتیجه رسیدند که درک توسعه‌دهندگان محلی، شهر را تقویت و با کمک آن‌ها طراحان و مقامات دولتی می‌توانند با برنامه‌ریزی، زمینه یک پروژه راهبردی را فراهم کنند (Lee & Chan, 2006). شین^۱ (۲۰۰۷) در پژوهش خود تحت عنوان "بازسازی شهری و مشارکت جامعه در شهرهای در حال ظهور در چین، ساخت شهرک‌سازی جدید" به این نتیجه رسید که مشارکت مردم در توسعه مجدد شهری در سطح پایینی قرار دارد. این امر نشان می‌دهد که منافع مردم به‌خصوص افراد فقیر و نقش آن‌ها در توسعه پروژه‌های بازسازی شهری نادیده گرفته شده است و در فرآیند توسعه شهری مورد غفلت واقع شده است (Shin, 2007). پارک، کیم، هان و پارک^۲ (۲۰۰۸)، در پژوهش خود تحت عنوان "معیارهای سنجش مگا پروژه‌های بازسازی شهری" به این نتیجه رسیده‌اند که شاخص‌های عملکردی برای ارزیابی پروژه‌های نوسازی شهر در سطح برنامه‌ها لازم‌اند و می‌توانند نقش مؤثری در سیستم مدیریت یکپارچه و مجتمع نوسازی شهر در جهت بهبود توسعه پروژه‌های مدرن مؤثر واقع بازی کنند و به پیش‌بینی وضعیت پروژه‌ها در آینده کمک کنند (Park, Kim, Han, & Park, 2008). کی^۳ (۲۰۱۰)، در پژوهش خود تحت عنوان "تأثیر بازسازی شهری در قیمت مسکن محلات شهری" به این نتیجه رسید که قیمت املاک بعد از اجرای پروژه‌های راهبردی افزایش قابل توجهی یافته است. این امر نشان می‌دهد که زمینه را برای بسترسازی بازآفرینی شهری و بومی‌سازی توسعه فراهم کرده است (Ki & Jayantha, 2010). ادموند^۴ (۲۰۱۲) در پژوهش خود تحت عنوان "بازسازی رویکرد تجدید شهری در هنگ‌کنگ" به این نتیجه رسید که رویکرد بالا به پایین در شهر هنگ‌کنگ هنوز در سطح بازسازی شهری وجود دارد و نقش مشارکت عمومی مردم در آن بسیار پایین است. وی در تحقیق خود اظهار می‌کند که برای توسعه

1 Shin

2 Park, Kim, Han, and Park

3 Ki

4 Edmond

بازسازی شهری، نیازمند رویکرد نوزایی و مشارکت سطح کلان در بازسازی نهادهای دولتی، ایجاد پایگاه اطلاعاتی و مشارکت عمومی است (Edmond, 2012).

می‌توان اظهار کرد که برجسته‌ترین تفاوت تحقیق حاضر نسبت به تحقیقات مشابه داخلی و خارجی، تدوین شاخص‌های بومی مکانی نوزایی شهری، به‌عنوان راهکاری در راستای افزایش مسئولیت و حضور پذیری مردم، ارتقاء حس تعلق مکانی و مشارکت‌پذیری در تعالی منزلت و اصالت محله، مبتنی بر تخصیص مکانی پروژه‌های راهبردی متناسب با شاخص‌های مذکور است.

روش تحقیق

این تحقیق از نظر هدف کاربردی و از نظر روش توصیفی-تحلیلی است. گردآوری داده‌ها از روش اطلاعات کتابخانه‌ای و میدانی با ابزار مصاحبه است. برای تجزیه و تحلیل داده‌ها، از مدل‌های سوات، تحلیل سلسله مراتبی و ماتریس ارزیابی اولویت‌های راهبردی استفاده شده است (شکل ۱).



شکل ۱- مراحل تبیین اولویت‌های راهبردی نوزایی شهری از طریق ماتریس برنامه‌ریزی استراتژیک کمی

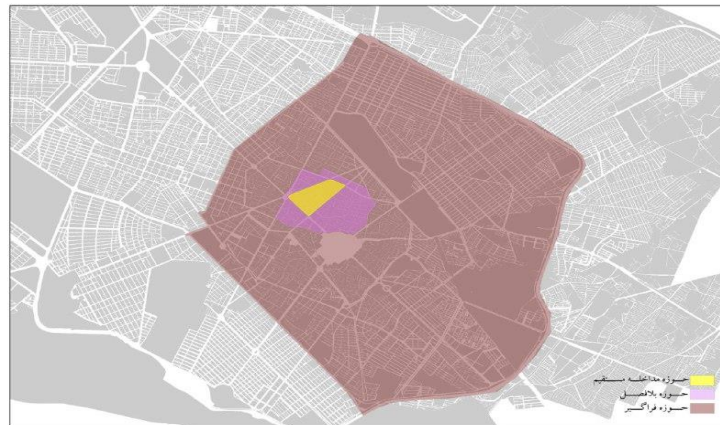
پس از استحصال شاخص‌های بومی‌سازی نوزایی شهری در دو مرحله نظرسنجی از متخصصین و مردم، با تدوین ماتریس عوامل داخلی و خارجی و تعیین اوزان عوامل مذکور با استفاده از مدل تحلیل سلسله مراتبی، امتیاز نهایی محاسبه و اولویت‌بندی راهبردها در قالب ماتریس برنامه‌ریزی راهبردی کمی ارائه گردید. با توجه به ساختار کلی پژوهش در سه مرحله کلی شامل: تبیین و اولویت‌بندی راهبردها مبتنی بر بومی‌سازی شاخص‌های نوزایی شهری (شکل ۱)، اولویت‌بندی اراضی با استفاده از معیارهای محرک توسعه و درنهایت بازتعریف پروژه‌های راهبردی، رویکرد نوزایی مبتنی بر معیارهای افزایش تحقق‌پذیری چنین پروژه‌هایی، با استفاده از ماتریس ارزیابی اولویت‌های راهبردی، برنامه‌ای با افق میان‌مدت تبیین می‌گردد.

در این پژوهش برای انتخاب شاخص‌های بومی‌سازی رویکرد نوزایی شهری، در گام نخست با مطالعه، مفاهیم، مبانی نظری و نمونه‌های تطبیقی، معیارهای عمومی نوزایی مشارکتی در بافت قدیم شهرها که دچار فرسودگی کالبدی شده‌اند در شش حوزه اجتماعی، اقتصادی، مدیریتی، کالبدی، عملکردی و نهایتاً دسترسی، فهرست گردید. سپس شاخص‌های عمومی ذیل هر یک از معیارهای شش‌گانه مذکور استخراج شد. به‌منظور بومی‌سازی و انطباق آن با منطقه مورد مطالعه، پرسشنامه‌ای مبتنی بر نظر خبرگان پروژه‌های نوزایی شهری، انجام گرفت. افراد برگزیده از مدیران شهری، مهندسان مشاور، پیمانکاران و اساتید دانشگاه هستند که آشنا با مقتضیات و مسائل محدوده هاشمی نژاد بوده و در رابطه با پروژه‌های راهبردی شهری با تجربه و صاحب‌نظر می‌باشند. روش انتخاب این کارشناسان بر اساس نمونه‌گیری هدفمند بوده است. تعداد ۱۵ نفر از کارشناسان انتخاب و درنهایت به‌منظور نظرسنجی عمومی ۳۸۰ نفر از ساکنین، مجاورین و کسبه انتخاب شدند. نتایجی که از پرسشنامه حاصل شد در تدقیق، تکمیل و بومی‌سازی معیارها و شاخص‌های موردنظر به‌کاررفته است. بدین‌صورت که غالب شاخص‌های ناسازگار با نمونه مورد مطالعه حذف‌شده و برخی شاخص‌ها که برآمده از نظریات نظرسنجی بود، اضافه شد. بدین ترتیب معیارها و شاخص‌های مطلوب پژوهش نهایی شد.

در گام بعدی؛ تدوین یافته‌های تحقیق، با استفاده از ساختار تحلیل سلسله مراتبی، به‌منظور شناسایی و اولویت‌بندی سایت‌های مطلوب به‌عنوان مکان‌های محرک توسعه مورد ارزیابی قرار می‌گیرد. سپس در راستای اولویت‌بندی پروژه‌های پیشنهادی، متناسب با راهبردهای بومی‌سازی رویکرد نوزایی، پروژه‌های راهبردی تبیین شده است. درنهایت برای اولویت‌های مکانی بومی‌سازی رویکرد نوزایی شهری، از ماتریس ارزیابی اولویت‌های راهبردی مکان‌های قابل پیشنهاد برای هر پروژه ارائه گردید. برای انجام فرآیندهایی از قبیل تملک، توافق، تزریق سرمایه، احداث و بهره‌برداری، به‌عنوان پروژه‌های پیش‌آهنگ محرک توسعه برنامه‌ای با افق میان‌مدت ارائه گردید. در صورت تحقق، این پروژه‌ها موجب افزایش منزلت اجتماعی، احساس تعلق و مشارکت‌پذیری مردم می‌گردند.

قلمرو جغرافیایی پژوهش

در راستای تعیین محدوده‌های مطالعاتی فراگیر و بلافصل این طرح، لایه‌های مختلف اطلاعاتی موردبررسی قرار گرفت (شکل ۲).

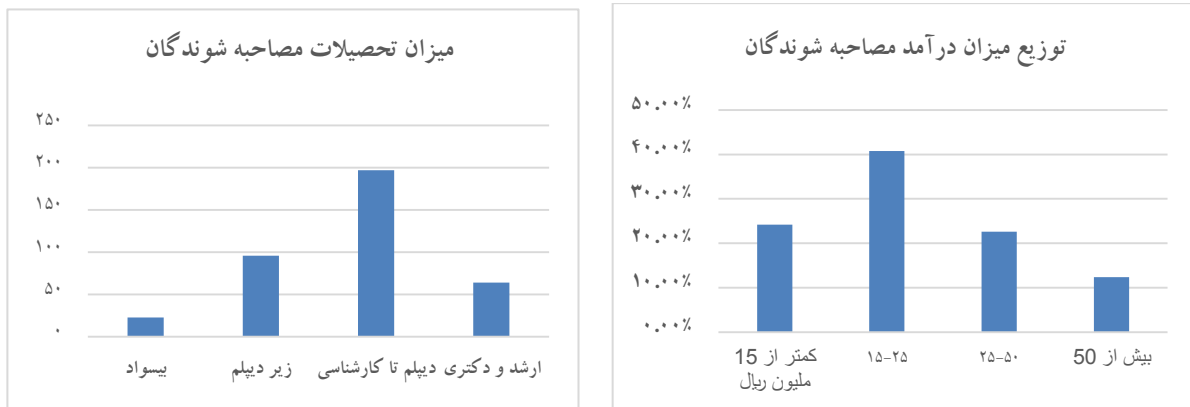


شکل ۲- نمایش محدوده پروژه نسبت به حوزه‌های بلافاصل و فراگیر

با توجه به روی هم اندازی آن‌ها، پهنه مرکزی شهر مشهد مقدس به عنوان حوزه فراگیر مطالعاتی معین گردید. این حوزه بافت قدیم شهر را شامل می‌گردد و به صورت مستقیم با مرکزیت حرم مطهر بر محدوده مطالعاتی تأثیرگذار است و از سوی دیگر به دلیل همین همگنی سیاست‌های توسعه شهری در این پهنه به صورت ویژه در دست اقدام است که خواه‌ناخواه بر محدوده تأثیرگذار خواهد بود. حوزه فراگیر مطالعاتی با مساحتی در حدود ۱۲۰۰ هکتار از شمال به بلوار شهید کامیاب، از غرب به محور شهید مطهری، از جنوب به خیابان بهار و فدائیان اسلام و از شرق به بلوار وحدت محدود می‌گردد. حوزه دیگری که در این بخش مشخص گردیده است حوزه بلافاصل مطالعاتی است. این حوزه علاوه بر تأثیرگذاری مستقیم بر محدوده مداخله تأثیرپذیری مستقیمی هم از اقدامات محدوده مداخله دارد. حوزه مذکور، پهنه‌ای به مساحت ۱۳۰ هکتار را شامل می‌گردد که از شمال به بلوک‌های شمالی خیابان کاشانی، از غرب به محور عبادی، از جنوب به گذر بازارچه سراب و کوچه مخبرات و از شرق به محور چهارباغ و خیابان بیهقی محدود می‌گردد. با توجه به بررسی صورت گرفته محدوده مداخله نیز در قالب یک محله یکپارچه با خصوصیات و ویژگی‌های یکسان بافتی با مساحتی بالغ بر ۴۰ هکتار از شمال به خیابان کاشانی، از غرب به خیابان شهید هاشمی نژاد، از جنوب به خیابان شیرازی و از شرق خیابان آزادی را شامل می‌گردد.

یافته‌های توصیفی

در ادامه به تبیین ساختاریافته پاسخ‌های پرسش‌شوندگان و گروه‌بندی بر اساس ویژگی‌های عمومی آن پرداخته خواهد شد. از میان جامعه آماری طبق فرمول کوکران ۳۸۰ نفر در نظرسنجی شرکت کرده‌اند. در میان پاسخگویان تعداد ۲۲۳ مرد و ۱۴۷ نفر زن بوده‌اند. که فراوانی شرکت‌کنندگان میان‌سال با طیف سنی (۲۶-۴۰) سال بیش از سایرین بوده است. مطابق شکل ۳، فراوانی بیشتر در میان مصاحبه‌شوندگان، از لحاظ درآمد ماهیانه خانوار ۱۵ تا ۲۵ میلیون ریال و تحصیلات دیپلم تا کارشناسی بیشترین فراوانی را داشته‌اند.



شکل ۳- نمایش توزیع میزان درآمد خانوار و تحصیلات مصاحبه‌شوندگان

برای احصاء شاخص‌های بومی‌سازی رویکرد نوزایی در محدوده شهید هاشمی نژاد شهر مشهد، از مجموع ۱۵۱ شاخص عمومی با استفاده از یک چک‌لیست، مورد ارزیابی گروهی از خبرگان و متخصصان و کارشناسان مرتبط با پروژه‌ها و اقدامات اجرایی محدوده مذکور قرار گرفت. برای میزان اثرگذاری هر شاخص در رویکرد نوزایی شهری با تأکید بر مشارکت مردمی امتیازی بین صفر تا پنج (از صفر به معنای بدون اثرگذاری تا عدد پنج به معنای بیشترین میزان اثرگذاری) در نظر گرفته شد. با توجه به میانگین و واریانس محاسبه‌شده برای هر کدام از آن‌ها، تعداد ۴۱ شاخص که حائز بیشترین امتیاز شده بودند، انتخاب گردید. شاخص‌های بومی‌شده برای هر یک از مؤلفه‌ها از طریق نظرسنجی از خبرگان در جدول ۱ ارائه گردیده است.

جدول ۱- احصاء شاخص‌های بومی‌سازی نوزایی حاصل از نظرسنجی

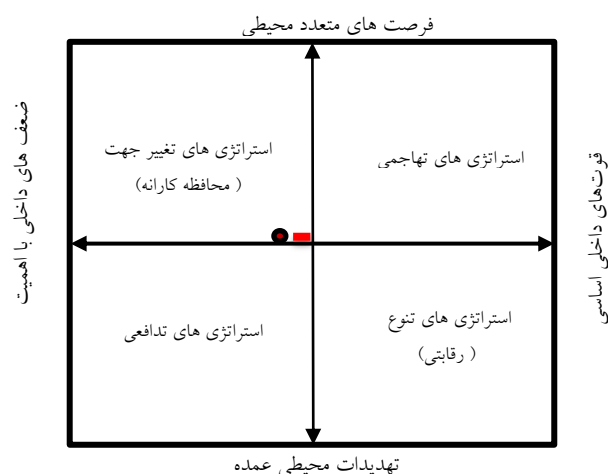
عنوان معیار	شاخص‌ها و زیرشاخص‌ها	میانگین	واریانس
اجتماعی	هویت مداری	حفظ ویژگی و ارزش‌های بافت تاریخی	۴/۲۷
	مشارکت مداری	رسمیت یافتن نقش واقعی مشارکت مردم	۴/۲۰
	فعالیت اجتماعی	تأکید بر فعالیت‌های اجتماعی	۴/۱۳
	رفاه عمومی	تدارک تسهیلات عمومی و رفاهی	۴/۲۰
	حضور پذیری	افزایش حضور پذیری و سرزندگی محیط شهری	۴/۰۷
	سطح تعاملات	افزایش پویایی و تعاملات اجتماعی	۴/۲۷
مدیریتی	تحقق‌پذیری طرح‌ها	اجرای طرح‌های بهسازی و نوسازی	۴/۲۰
	توانمندسازی	توسعه اشتغال محلی و فرا منطقه‌ای	۴/۱۳
	تسهیلات- مشوق‌ها	تدارک تسهیلات عمومی و رفاهی	۴/۰۷
	توسعه گردشگری	ترویج گردشگری و فعالیت‌های فرهنگی	۴/۲۰
	مدیریت تعارض	فرآیند تصمیم‌گیری منصفانه	۴/۲۰
	تنوع در نوسازی	جایگزینی و تنوع‌بخشی به انتخاب مسکن	۴/۲۷
	مدیریت محلی	مدیریت شهری با مقیاس محله‌ای	۴/۱۳
اقتصادی	جذب سرمایه	جلب سرمایه‌های بخش خصوصی	۴/۲۷
	شراکت پذیری	شراکت (بالاترین سطح مشارکت)	۴/۴۷
	رونق اقتصادی	شکوفایی و فراوانی فعالیت اقتصادی	۴/۳۳
	اقتصاد محلی	احیای اقتصاد بومی-محله‌ای	۴/۲۰
	توانمندسازی	ارتقاء فعالیت‌های اقتصاد محلی به کمک ساکنان	۴/۴۰

ادامه جدول ۱

عنوان معیار	شاخص ها و زیرشاخص ها	میانگین	واریانس	
فضایی کالبدی و ادراکی	انعطاف پذیری	انعطاف پذیری عملکردی فضاهای شهری	۴/۲۰	۰/۶۷۶
	حفاظت کالبدی	حفاظت از بناها و فضاهای شاخص	۴/۲۰	۰/۵۶۱
	ادراکات چندحسی	تأکید بر ادراکات چند حسی در فضاهای عمومی	۴/۱۳	۰/۷۳۴
	عرضه عمومی	تأکید بر توسعه عرصه های عمومی	۴/۰۷	۰/۴۵۸
	حس مکان	تأکید بر حس تعلق مکانی	۴/۴۰	۰/۶۳۲
	پیاده مداری	کنترل و هدایت حرکت سواره با تأکید بر ایمنی	۴/۰۰	۰/۷۵۶
	میراث تاریخی	حفاظت از میراث کالبدی شهر	۴/۰۷	۰/۷۰۴
	طراحی یکپارچه	طراحی یکپارچه استخوان بندی شهر	۴/۱۳	۰/۶۴۰
	گشودگی فضایی	ایجاد فضاهای باز، عمومی و گسترده	۴/۳۳	۰/۷۲۴
	مقیاس انسانی	طراحی با توجه به مقیاس و تناسب انسانی	۴/۴۰	۰/۵۰۷
عملکردی - فعالیتی	جذابیت و خوانایی	افزایش خوانایی، جذابیت و شفافیت کریدورها	۴/۴۷	۰/۶۴۰
	تعاملات اجتماعی	افزایش قرارگاه های رفتاری	۴/۵۳	۰/۶۴۰
	توسعه درونزا	توسعه درونی و تزریق کاربری های جدید	۴/۰۰	۰/۷۵۶
	تنوع کاربری	ارتقا کیفیت و تنوع پذیری محیط شهری	۴/۳۳	۰/۶۱۷
	مراکز فعال	ایجاد مرکز فعال شهری با کاربری مختلط	۴/۲۰	۰/۶۷۶
حرکتی - دسترسی	حفاظت فعال	تبدیل مرکز تاریخی به مرکز گردشگری	۴/۶۰	۰/۶۳۲
	سطح حرکت پیاده	افزایش سطح پیاده روها و مسیرهای دوچرخه	۴/۲۰	۰/۶۷۶
	معابر پویا	افزایش نقش اجتماعی معابر	۴/۳۳	۰/۷۲۴
	تعامل مراکز شهری	اتصال و ارتباط مراکز محلی و شهری	۴/۴۰	۰/۹۱۰
	تنوع حمل و نقل	گزینه های متنوع حمل و نقل و جابجایی	۴/۳۳	۰/۶۱۷
	توسعه معابر	اصلاح راه ها و طراحی راه های دسترسی تازه	۴/۲۷	۰/۸۸۴
	میادین عمومی	ایجاد میدان هایی برای افراد پیاده	۴/۲۰	۰/۶۷۶
	سرانه خدمات	افزایش سطح دسترسی به خدمات شهری	۴/۲۷	۰/۷۰۴

در مرحله بعد، بر اساس تحلیل نتایج حاصل از آزمون رگرسیون و همبستگی مبتنی بر داده های حاصل از نظرسنجی مردمی، ۷ مؤلفه مهم اثرگذار مثبت مشخص گردید که عبارت‌اند از؛ مشاهده تصمیم‌گیری منصفانه توسط مدیریت شهری، مشارکت ساکنین در زمان تهیه طرح‌های سرمایه‌گذاری، لحاظ مطالبات ساکنین جهت امکان تداوم ماندگاری در محله، کیفیت بخشی به فعالیت‌های رونق بخش همچون مراکز خرید محلی، اختصاص اعتبارات و مشوق‌های دولتی، ارتقاء ایمنی حرکت پیاده و تقویت سطح آن نسبت به سواره و ارائه تسهیلات بانک‌ها و مؤسسات مالی با نرخ بهره کم.

در مقابل، مؤلفه تأکید بر تجمیع قطعات ریزدانه‌های مسکونی با امکان ارائه تراکم تشویقی، فاکتور اثرگذار منفی معرفی شدند. اثرات سایر فاکتورها تقریباً بی‌تأثیر یا کم اثر است. پس از استحصال شاخص‌های بومی شده در ذیل آن و استخراج داده‌های حاصل از تحلیل یکپارچه مبتنی بر نظامات مذکور، نمره نهایی ارزیابی ماتریس‌های IFE با نمره ۲/۳۰۵ و EFE با نمره ۲/۵۰۹ جایگاه موضوع نسبت به عوامل داخلی و عوامل خارجی را مشخص نمود.



شکل ۴. نمایش جایگاه استراتژیک طرح در ماتریس (IE)

منبع: یافته های پژوهش، ۱۳۹۷

درنهایت پس از نظرسنجی محاسبه ضریب جذابیت، اولویت های راهبردی نوزایی شهری برای محدوده هاشمی نژاد مشهد، از طریق ماتریس برنامه ریزی استراتژیک کمی موسوم به QSPM به شرح جدول ۲ تبیین گردید.

جدول ۲- اولویت بندی راهبردهای رویکرد نوزایی شهری در محدوده هاشمی نژاد

اولویت	شرح راهبرد	معیارهای مؤثر	امتیاز نهایی
۱	ایجاد هم پیوندی بین مراکز محلی و بافت سکونتی داخل و خارج محدوده در حوزه های بلافضل و فراگیر	اجتماعی-عملکردی	۶/۸۴۶
۲	اختصاص کاربری های شناور برای اراضی بزرگ مقیاس	کالبدی-اقتصادی	۶/۴۸۹
۳	ارتقاء نقش مشارکت مردم مبتنی بر شراکت حداکثری ساکنین	اقتصادی-مدیریتی	۶/۴۸۳
۴	توسعه عرصه های همگانی با کارکرد افزایش تعاملات اجتماعی و ارتقاء مراسم آیینی مذهبی	عملکردی-کالبدی	۶/۱۱۰
۵	ارتقاء مشوق ها و تسهیلات به مالکین و ساکنین در جهت بهسازی و نوسازی کالبدی کاربری ها خصوصاً کاربری های مسکونی و خدماتی	اقتصادی-کالبدی	۶/۰۵۹
۶	ایجاد تعادل و توازن بین نیاز ساکنین و مقتضیات مدیریت شهری نسبت به ضوابط تجمیع، تخصیص کاربری ها و تراکم در پروژه های سرمایه گذاری	اقتصادی-مدیریتی	۵/۹۸۲
۷	افزایش نفوذپذیری حرکت سواره به کاربری ها با تأکید بر حمل و نقل عمومی و پیاده مداری	کالبدی-عملکردی	۵/۵۷۹
۸	تثبیت کاربری های سازگار خصوصاً فرهنگی، مذهبی و یادمانی به عنوان پیوست پروژه های سرمایه گذاری	اجتماعی-اقتصادی	۵/۲۹۶
۹	حفاظت فعال بافت و ابنیه کهن با اختصاص کارکردهای رونق بخش به فضاهای عمومی و ساختمان های تاریخی	کالبدی-اقتصادی	۵/۲۴۲
۱۰	ارتقاء انعطاف پذیری طرح های فرادست در امکان تخصیص کاربری های محرک توسعه در عین هویت مداری ابنیه تازه ساز	کالبدی-اقتصادی	۵/۰۹۴

یافته‌های تحلیلی

برای انتخاب زمین‌های مناسب جهت تعریف پروژه درمجموع پنج معیار از مطالعات مبانی نظری و بررسی تطبیقی نمونه‌های مشابه استخراج شده است. شاخص‌های مربوط به هر یک از معیارها که در ارزیابی سایت‌ها مورد استفاده قرار می‌گیرد به شرح جدول ۳ می‌باشد. در ارزیابی میزان اهمیت هریک از معیارها و شاخص‌های مذکور در انتخاب زمین مناسب، مؤلفه‌های مؤثر در تحقق‌پذیری اولویت‌های راهبردی، ملاک عمل قرار گرفته است.

جدول ۳- تبیین شاخص‌ها و نمایش امتیاز هر معیار بر اساس محاسبات AHP

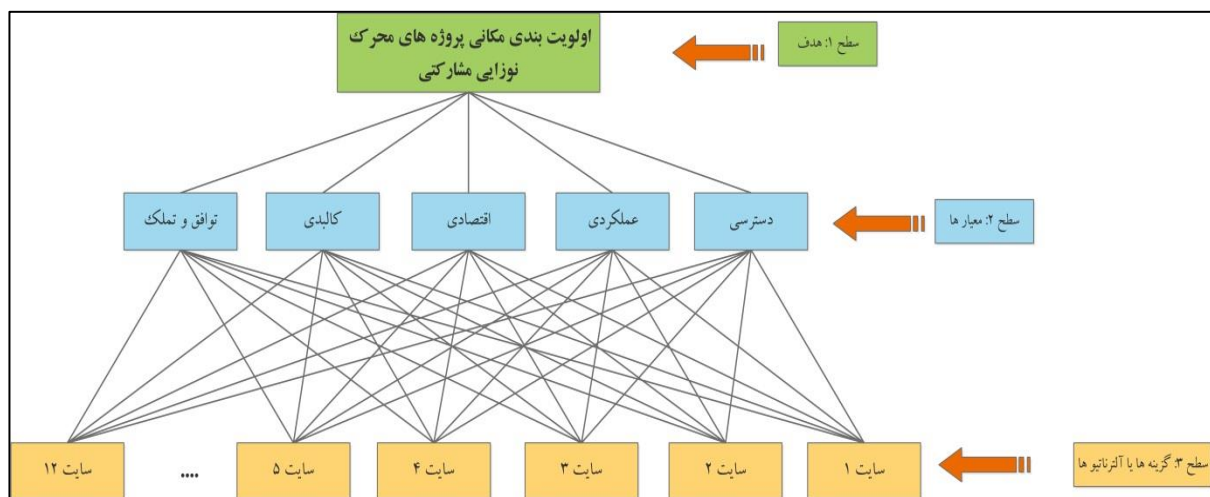
اولویت	معیار	منابع مطالعاتی	شاخص‌های مؤثر در ارزیابی	امتیاز (k)
۱	عملکردی	(Huston, Rahimzad, & Parsa, 2015; Podagrosi, Vojnovic, & Pigozzi, 2011; Southworth, 2005)	<ul style="list-style-type: none"> - نوع کاربری وضع موجود - نوع کاربری مصوب - موقعیت نسبت به مکان‌های عمومی - میزان هم‌جواری با ابنیه تاریخی - قابلیت پشتیبانی خدمات ابنیه کهن - قابلیت اختصاص کاربری‌های رونق‌بخش - موقعیت نسبت به کانون‌های توسعه - امکان اختصاص کاربری‌های محرک توسعه - میزان امکان تأمین فضاهای خدماتی - میزان سازگاری با کاربری‌های اطراف 	۰/۳۳۲
۲	کالبدی	(Andalib, 2010; Sorensen, Okata, & Fujii, 2010)	<ul style="list-style-type: none"> - مساحت قطعه - کیفیت کالبدی - وضعیت تراکمی 	۰/۲۱۸
۳	اقتصادی	(Andalib, 2010; Huston et al., 2015; Imery, Liss, & Raco, 2009)	<ul style="list-style-type: none"> - قابلیت سرمایه‌گذاری - میزان جذابیت اقتصادی - قیمت ملک 	۰/۱۹۵
۴	توافق و تملک	(Akbar Poor Sareskanrood, Poor Ahmad, & Omran Zadeh, 2011; Andalib, 2010; Khadem Al-Husseini & Arefipoor, 2012; Lotfi, 2011)	<ul style="list-style-type: none"> - نوع مالکیت - تعداد مالکین - تعداد قطعات تجمیعی 	۰/۱۹۰
۵	دسترسی	(Andalib, 2010; Imery et al., 2009; Lees, 2008; Sorensen et al., 2010)	<ul style="list-style-type: none"> - میزان دسترسی به شریان‌های فرامحلی - قابلیت جذب پیاده (پیاده‌مداری) - قابلیت دسترسی سواره و حمل‌ونقل عمومی 	۰/۰۶۵

بر اساس پیمایش‌های میدانی انجام گرفته در سطح محدوده مداخله و با عنایت به معیارها و شاخص‌های فوق درمجموع تعداد ۱۲ سایت در قالب شکل ۵ مورد شناسایی قرار گرفته است.



شکل ۵- نمایش اراضی مستعد تملک، توافق، سرمایه‌گذاری و مشارکت

آن چه در انتخاب اولیه سایت‌های مذکور بیشترین اهمیت را داشته است، همسو بودن خصلت‌های مکانی هر سایت با اولویت‌های راهبردی ملاک عمل، می‌باشد. همان‌طور که در شکل ۵ ملاحظه می‌شود، نوزایی سایت‌های شماره ۴ و ۵ مناسب برای احیاء عملکردهای رونق‌بخش محدوده مرکزی محله، و سایت‌های شماره ۳ و ۱۰ جهت ارتقاء خدمات محلی، مؤثر خواهد بود. برای ایجاد ظرفیت‌های مطلوب کاربری‌های درشت مقیاس و دارای انعطاف‌پذیری عملکردی متناسب با نیاز محدوده، سایت‌های شماره ۶ و ۸ لحاظ گردیده است. در حوزه کاربری‌های فرهنگی باقابلیت دسترسی مناسب به اماکن تاریخی همچون باغ نادری و سایر اماکن ارزشمند بافت تاریخی، سایت‌های شماره ۲ و ۷ مؤثر خواهند بود. اهمیت فوق‌العاده زیاد خیابان‌های اطراف در خدمت‌رسانی به زائر و مجاور نیز در انتخاب سایر سایت‌های منتخب بیشترین تأثیر را داشته است. بر این اساس با توجه به لزوم بررسی ساختار سلسله مراتبی موردنظر برای اولویت‌بندی هر یک از سایت‌ها، ساختار سلسله مراتبی ارزیابی و اولویت‌بندی سایت‌های پیشنهادی در قالب شکل ۶ ارائه می‌گردد.



شکل ۶- ساختار سلسله مراتبی ارزیابی و اولویت‌بندی سایت‌های پیشنهادی

بر این اساس اولویت‌بندی هر یک از سایت‌های پیشنهادی در مقایسه با معیارهای تدوین‌شده بر اساس محاسبات تحلیل سلسله‌مراتبی بر اساس امتیاز نهایی هر یک از سایت‌ها به شرح جدول ۴ می‌باشد. سایت شماره ۱۱ با امتیاز نهایی ۰/۱۶۳ بیشترین امتیاز و سایت شماره ۱۰ با امتیاز ۰/۰۳۰ کمترین امتیاز را کسب نمودند.

جدول ۴- اولویت‌بندی هر یک از سایت‌های پیشنهادی در مقایسه با معیارهای تدوین‌شده

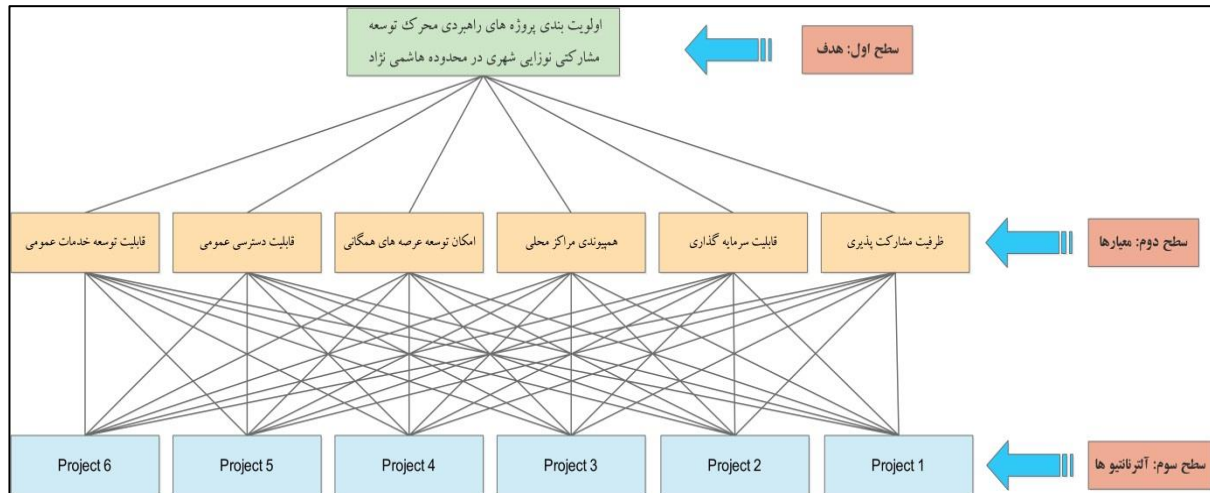
اولویت	سایت	کد معرف	امتیاز نهایی
۱	سایت شماره ۱۱	Site11	۰/۱۶۳
۲	سایت شماره ۱	Site1	۰/۱۱۰
۳	سایت شماره ۶	Site6	۰/۰۹۹
۴	سایت شماره ۴	Site4	۰/۰۹۸
۵	سایت شماره ۸	Site8	۰/۰۹۶
۶	سایت شماره ۹	Site9	۰/۰۹۴
۷	سایت شماره ۱۲	Site12	۰/۰۹۲
۸	سایت شماره ۳	Site3	۰/۰۸۲
۹	سایت شماره ۷	Site7	۰/۰۵۷
۱۰	سایت شماره ۲	Site2	۰/۰۴۷
۱۱	سایت شماره ۵	Site5	۰/۰۳۳
۱۲	سایت شماره ۱۰	Site10	۰/۰۳۰

به‌منظور اولویت‌بندی هر یک از پروژه‌ها نیز برحسب اولویت‌های راهبردی، معیارهای شش‌گانه‌ای برای ارزیابی و اولویت‌بندی آن‌ها تبیین شد، که با استفاده از روش تحلیل سلسله‌مراتبی و امتیاز کسب‌شده توسط کارشناسان اولویت و امتیاز هر یک از معیارها به شرح جدول ۵ می‌باشد.

جدول ۵- اولویت‌بندی و نمایش امتیاز معیارهای راهبردی انتخاب اراضی

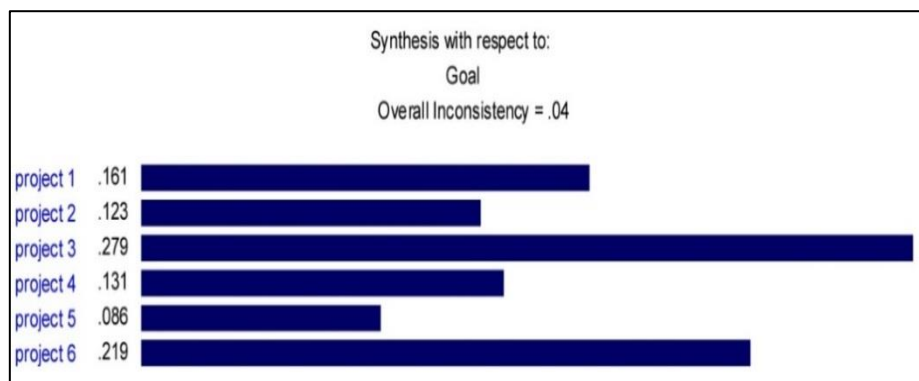
اولویت	معیار	کد اختصاری	راهبردهای مؤثر در انتخاب معیار	امتیاز
۱	ظرفیت مشارکت‌پذیری	M1	S(3,4,6)	۰/۳۵۸
۲	هم‌پیوندی مراکز محلی	M3	S(1,4,9)	۰/۲۲۹
۳	قابلیت سرمایه‌گذاری	M2	S(2,6,10)	۰/۱۵۱
۴	توسعه خدمات عمومی	M6	S(4,5,9)	۰/۱۲۲
۵	قابلیت دسترسی	M5	S(1,4,7)	۰/۰۸۲
۶	توسعه عرصه‌های همگانی	M4	S(4,8,9)	۰/۰۵۸

بر این اساس با توجه به هدف پروژه مبنی بر اولویت‌بندی پروژه‌های راهبردی محرک توسعه و نیز معیارهای مستخرج از راهبرها، ساختار سلسله‌مراتبی ارزیابی شکل ۷ ارائه گردیده است.



شکل ۷- ساختار سلسله مراتبی ارزیابی و اولویت بندی پروژه های پیشنهادی

مطابق داده های حاصل از تحلیل امتیازدهی کارشناسان، به طور کلی امتیاز هر یک از پروژه های پیشنهادی در مقایسه با معیارهای تدوین شده را می توان در قالب شکل ۸ نمایش داد.



شکل ۸- نمودار امتیازدهی پروژه های پیشنهادی

از این رو، متناسب با تحلیل سلسله مراتبی پروژه های راهبردی نوزایی مشارکتی مبتنی بر معیارهای مستخرج از راهبردهای اصلی، امتیاز نهایی هر یک از پروژه ها به شرح جدول ۶ می باشد.

جدول ۶- اولویت بندی و نمایش امتیاز پروژه های راهبردی نوزایی مشارکتی

اولویت	پروژه	کد معرف	راهبردهای مؤثر انتخاب پروژه ها	امتیاز نهایی
۱	پروژه مشارکتی احیای خدمات مرکز محله	Project 3	S(1,3,4,5,9)	۰/۲۷۹
۲	پروژه مشارکتی تجاری خدمات محله	Project 6	S(1,3,5,10)	۰/۲۱۹
۳	پروژه سرمایه گذاری مشارکتی	Project 1	S(2,5,6,8,10)	۰/۱۶۱
۴	پروژه مشارکتی در قطعات تجمیعی	Project 4	S(3,5,6,10)	۰/۱۳۱
۵	پروژه مشارکتی بوم گردی	Project 2	S(2,4,5,8,9)	۰/۱۲۳
۶	پروژه سرمایه گذاری کلان	Project 5	S(2,5,6,8,10)	۰/۰۸۶

انطباق پروژه های راهبردی رویکرد نوزایی مشارکتی بر اولویت های مکانی، برای یک دوره زمانی میان مدت، برای انجام فرآیندهایی از قبیل تملک، توافق، تزریق سرمایه و انجام پروژه که می توانند نقش مطلوبی در ارتقاء منزلت کالبدی- اجتماعی

محدوده و به تبع آن افزایش تمایل به مشارکت به عنوان عامل اصلی محرک توسعه درون‌زای بافت ایفا نمایند. به این منظور، اولویت مکانی متناسب با مقتضیات مورد انتظار هر پروژه، بر اساس ماتریس ارزیابی اولویت‌های راهبردی مکان‌های قابل پیشنهاد برای هر پروژه به تفکیک در جدول ۷ ارائه شده است، ضریب امتیاز (k) به شرح جدول ۳ محاسبه و امتیاز هر سایت (s) متناظر با هر پروژه با نظرسنجی از خبرگان مشخص گردیده است.

جدول ۷- ماتریس ارزیابی اولویت‌های راهبردی مکانی برای هر پروژه به تفکیک

اولویت مکان- پروژه	(امتیاز سایت ها مستخرج از نظرسنجی خبرگان) sn												ضریب امتیاز	معیار انتخاب مکان	موضوع	اولویت
	۱۲	۱۱	۱۰	۹	۸	۷	۶	۵	۴	۳	۲	۱	kp			
سایت ۴	۵	۷	۸	۶	۷	۸	۷	۸	۹	۸	۴	۶	۰/۳۳۲	عملکردی	Project 3	۱
	۳	۶	۶	۸	۶	۶	۷	۹	۱۰	۹	۳	۵	۰/۲۱۸	کالبدی		
سایت ۳	۸	۷	۷	۸	۸	۶	۶	۵	۷	۸	۵	۷	۰/۱۹۵	اقتصادی		
	۵	۵	۴	۳	۴	۵	۴	۱	۳	۵	۳	۷	۰/۱۹۰	تملك		
	۳	۴	۷	۴	۳	۶	۴	۸	۱۰	۶	۲	۳	۰/۰۶۵	دسترسی		
سایت ۱۰	۵/۳۱۹	۶/۶۰۷	۷/۲۴۴	۶/۵۲۶	۶/۴۴۷	۷/۴۷۰	۶/۴۴۰	۷/۱۰۴	۸/۷۵۳	۸/۱۱۷	۳/۸۵۷	۶/۳۷۲	امتیاز نهایی Σ(sn . kp)			
سایت ۱۱	۹	۱۰	۷	۶	۸	۹	۷	۷	۷	۸	۵	۸	۰/۳۳۲	عملکردی	Project 6	۲
	۸	۹	۷	۷	۷	۹	۸	۸	۷	۹	۷	۸	۰/۲۱۸	کالبدی		
سایت ۱۲	۱۰	۱۰	۶	۶	۶	۸	۵	۴	۴	۸	۵	۹	۰/۱۹۵	اقتصادی		
	۵	۵	۴	۳	۴	۵	۴	۱	۳	۵	۳	۷	۰/۱۹۰	تملك		
	۸	۹	۷	۶	۴	۹	۷	۱۰	۱۰	۸	۶	۸	۰/۰۶۵	دسترسی		
سایت ۷	۸/۹۵۲	۹/۶۶۷	۶/۹۳۵	۶/۴۴۷	۶/۷۷۲	۸/۹۴۵	۶/۹۵۸	۷/۶۶۸	۶/۷۵۰	۸/۴۴۸	۵/۲۲۱	۸/۷۰۵	امتیاز نهایی Σ(sn . kp)			
سایت ۱	۸	۹	۸	۱۰	۹	۸	۹	۹	۸	۹	۶	۹	۰/۳۳۲	عملکردی	Project 1	۳
	۶	۸	۷	۸	۸	۷	۹	۸	۷	۸	۸	۹	۰/۲۱۸	کالبدی		
سایت ۹	۸	۹	۷	۱۰	۷	۷	۷	۹	۹	۸	۵	۹	۰/۱۹۵	اقتصادی		
	۵	۵	۴	۳	۴	۵	۴	۱	۳	۵	۳	۷	۰/۱۹۰	تملك		
	۸	۹	۶	۹	۸	۷	۱۰	۹	۱۰	۸	۶	۱۰	۰/۰۶۵	دسترسی		
سایت ۱۱	۷/۷۹۴	۸/۹۲۲	۷/۲۹۷	۹/۰۶۹	۸/۱۱۷	۷/۶۵۲	۸/۲۲۵	۸/۱۶۲	۸/۱۵۷	۸/۶۶۲	۷/۴۷۱	۹/۶۸۵	امتیاز نهایی Σ(sn . kp)			

ادامه جدول ۲

اولویت	موضوع	معیار	ضریب	(امتیاز سایت ها مستخرج از نظرسنجی خبرگان) sn												اولویت مکان - پروژه
		انتخاب	امتیاز	۱	۲	۳	۴	۵	۶	۷	۸	۹	۱۰	۱۱	۱۲	
۴	Project 4	عملکردی	۰/۳۳۲	۴	۹	۸	۹	۱۰	۸	۸	۱۰	۶	۸	۹	۷	سایت ۸
		کالبدی	۰/۲۱۸	۶	۹	۸	۶	۹	۸	۱۰	۹	۵	۴	۷	۴	
		اقتصادی	۰/۱۹۵	۳	۷	۶	۵	۷	۷	۶	۷	۸	۵	۸	۷	سایت ۱۱
		تملك	۰/۱۹۰	۷	۳	۵	۳	۱	۴	۵	۴	۳	۴	۵	۵	
		دسترسی	۰/۰۶۵	۹	۸	۸	۹	۹	۹	۷	۱۰	۹	۶	۱۰	۹	سایت ۵
		امتیاز نهایی		۶/۰۳۶	۲۰/۵	۸۰/۷	۳۶/۷	۲۲/۷	۱۰/۷	۱۱/۷	۵۷/۹	۵۹/۶	۳۰/۶	۶۷/۸	۹۹/۶	
		$\sum (sn . kp)$														
		عملکردی	۰/۳۳۲	۸	۱۰	۷	۱۰	۹	۸	۹	۷	۸	۹	۸	۸	سایت ۱
		کالبدی	۰/۲۱۸	۷	۱۰	۸	۷	۸	۶	۹	۸	۶	۶	۵	۴	
	Project 2	اقتصادی	۰/۱۹۵	۹	۷	۸	۶	۶	۵	۸	۷	۹	۸	۹	۹	سایت ۲
		تملك	۰/۱۹۰	۷	۳	۵	۳	۱	۴	۵	۴	۳	۴	۵	۵	
		دسترسی	۰/۰۶۵	۱۰	۸	۹	۸	۷	۹	۷	۸	۱۰	۷	۸	۹	سایت ۳
		امتیاز نهایی		۸/۹۱۷	۵۵/۸	۶۰/۷	۹۰/۷	۴۷/۷	۱۴/۷	۱۵/۷	۱۴/۷	۳۹/۷	۳۱/۷	۳۱/۷	۷۷/۷	
		$\sum (sn . kp)$														
۶	Project 5	عملکردی	۰/۳۳۲	۹	۶	۸	۹	۹	۱۰	۷	۸	۱۰	۶	۹	۸	سایت ۶
		کالبدی	۰/۲۱۸	۷	۷	۸	۶	۷	۱۰	۸	۷	۸	۵	۸	۶	
		اقتصادی	۰/۱۹۵	۱۰	۴	۷	۸	۷	۹	۶	۷	۹	۵	۹	۸	سایت ۱
		تملك	۰/۱۹۰	۷	۳	۵	۳	۱	۴	۵	۴	۳	۴	۵	۵	
		دسترسی	۰/۰۶۵	۱۰	۴	۵	۳	۷	۱۰	۶	۷	۱۰	۴	۸	۸	سایت ۹
		امتیاز نهایی		۹/۴۴	۲۷/۵	۵۴/۷	۴۰/۷	۴۶/۷	۵۶/۹	۷۷/۷	۶۲/۷	۳۰/۷	۴۷/۵	۵۷/۷	۹۴/۷	
		$\sum (sn . kp)$														
		عملکردی	۰/۳۳۲	۹	۶	۸	۹	۹	۱۰	۷	۸	۱۰	۶	۹	۸	سایت ۶
		کالبدی	۰/۲۱۸	۷	۷	۸	۶	۷	۱۰	۸	۷	۸	۵	۸	۶	
	Project 6	اقتصادی	۰/۱۹۵	۱۰	۴	۷	۸	۷	۹	۶	۷	۹	۵	۹	۸	سایت ۱
		تملك	۰/۱۹۰	۷	۳	۵	۳	۱	۴	۵	۴	۳	۴	۵	۵	
		دسترسی	۰/۰۶۵	۱۰	۴	۵	۳	۷	۱۰	۶	۷	۱۰	۴	۸	۸	سایت ۹
		امتیاز نهایی		۹/۴۴	۲۷/۵	۵۴/۷	۴۰/۷	۴۶/۷	۵۶/۹	۷۷/۷	۶۲/۷	۳۰/۷	۴۷/۵	۵۷/۷	۹۴/۷	
		$\sum (sn . kp)$														

در نهایت از طریق انطباق پروژه های راهبردی پیشنهادی بر روی اولویت های مکانی و با حذف اولویت های تکراری از مراحل ثانویه، برنامه اقدام به شرح جدول ۸ ارائه می گردد.

جدول ۸- تدوین برنامه اقدام مبتنی بر انطباق اولویت های راهبردی مکان - پروژه

اولویت اقدام	پروژه های راهبردی	نوع پروژه	اولویت مکان	دوره زمانی	برنامه جامع اقدام برحسب سال (n)		
					تملك	جذب	اجرا و نظارت
					توافق	سرمایه	بهره برداری
۱	Project3	مرکز محله	Site4	۲-۳ ساله	۲و۱	۲و۱	۳و۲
		چندمنظوره	Site3	۲-۳ ساله	۱	۲و۱	۳و۲
		فرهنگی	Site10	۲-۳ ساله	۲	۳و۲	۴و۳
۲	Project6	تجاری ناحیه	Site11	۳-۴ ساله	۱	۲و۱	۴و۲
		بازارچه فرهنگی	Site12	۲-۳ ساله	۱	۱	۳و۲
		تجاری محلی	Site7	۲-۳ ساله	۱	۲و۱	۳و۲
۳	Project1	تجاری-اداری	Site1	۳-۴ ساله	۲	۳و۲	۴و۳
		اقامتی- رفاهی	Site9	۳-۴ ساله	۳	۳و۲	۵و۳

ادامه جدول ۸

اولویت اقدام	پروژه‌های راهبردی	نوع پروژه	اولویت مکان	دوره زمانی	تملک توافقی	جذب سرمایه	اجرا و نظارت	بهره‌بردار	برنامه جامع اقدام برحسب سال (n)
۴	Project4	مجتمع آموزشی	Site8	۲-۳ ساله	۲	۳و۲	۵و۳	اوایل ۵	با فرض لحاظ حداکثر دوره زمانی
۵	Project2	مجتمع مسکونی	Site5	۳-۴ ساله	۳و۲	۳و۲	۵و۳	اوایل ۶	
۵	Project2	اقامت بومگردی	Site2	۲-۳ ساله	۲	۳و۲	۵و۳	اوایل ۶	
۶	Project5	مجتمع مسکونی	Site6	۴-۵ ساله	۲	۳و۲	۵و۳	اوایل ۶	

نتیجه‌گیری

در راستای ارتقاء تحقق‌پذیری پروژه‌های نوزایی محلات شهری، توجه به افزایش حضور پذیری و مشارکت عمومی، واجد اهمیت خاصی می‌باشد. نارضایتی و انفعال مردم نسبت به نسخه‌های تقلیدی و غیربومی ملاک عمل مدیریت شهری، از عوامل اصلی کاهش مشارکت‌پذیری می‌باشد. لذا به جهت بومی‌سازی رهیافت نوزایی شهری، محله شهید هاشمی نژاد واقع در محدوده مرکزی و در مجاورت حرم مطهر امام هشتم (ع) که امروزه به لحاظ کالبدی و کارکردی بیش‌ازپیش به فرسودگی گراییده، به‌عنوان نمونه موردی موردبررسی قرار گرفت. در گام نخست با استفاده از مدل‌های AHP، SWOT، QSPM و راهبردهای بومی‌سازی نوزایی شهری احصاء و اولویت‌بندی گردید. بر این اساس، مواردی همچون ایجاد هم پیوندی مراکز محلی، اختصاص کاربری‌های شناور برای اراضی درشت مقیاس، توسعه عرصه‌های همگانی و همچنین ارتقاء نقش مشارکت مبتنی بر شراکت حداکثری ساکنین به‌عنوان اولویت‌های راهبردی ارائه شد. سپس در گام دوم پروژه‌های راهبردی و همچنین مکان‌های مستعد توسعه موردبررسی قرار گرفتند. درنهایت، با انطباق پروژه‌های مذکور بر اولویت‌های مکانی، با استفاده از ماتریس ارزیابی اولویت مکان-پروژه، برنامه‌ای با افق میان‌مدت برای انجام فرآیندهایی از قبیل تملک، توافق، تزریق سرمایه، احداث و بهره‌برداری، به‌عنوان پروژه‌های پیش‌آهنگ محرک توسعه، ارائه گردید. انجام پروژه‌های مذکور طبق برنامه زمانی مناسب، می‌تواند به‌عنوان سنگ بنای بومی‌سازی رویکرد نوزایی شهری، در افزایش منزلت اجتماعی، احساس تعلق و درنتیجه ارتقاء حس مسئولیت و مشارکت‌پذیری، مؤثر واقع شود.

پی‌نوشت: این مقاله مستخرج از رساله دکترای تخصصی شهرسازی با موضوع تبیین تأثیر بومی‌سازی رویکرد نوزایی شهری بر مشارکت مردم (نمونه موردی: محدوده شهید هاشمی‌نژاد مشهد)، می‌باشد که در دانشگاه آزاد اسلامی واحد نجف آباد به راهنمایی دکتر فرشته احمدی و دکتر شیرین طغیانی در سال ۱۳۹۷-۱۳۹۵ انجام شده است.

سهم نویسندگان: مرتضی اصغری (نویسنده اول)، پژوهشگر اصلی (۳۰٪)، فرشته احمدی (نویسنده دوم، مسئول)، پژوهشگر کمکی/تحلیل‌گر بحث (۳۵٪)، شیرین طغیانی (نویسنده سوم)، پژوهشگر کمکی (۲۵٪)، مریم استادی (نویسنده چهارم)، پژوهشگر کمکی (۱۰٪)

منابع و مآخذ

- Akbar Poor Saeskanrood, M., Poor Ahmad, A., & Omran Zadeh, B. (2011). Asses the extent of public participation in the improvement of the old ones. *Human Geography*, 16(36), .(Persian)
- Andalib, A. (2010). *Principles of urban renewal*. Tehran: Azarakh Press. (Persian)
- Bahraini, S. H., Izadi, M. S., & Mofidi, M. (2014). The approaches and policies of urban renewal from "urban reconstruction" to "sustainable urban regeneration". *Urban Studies*, 3(9), 17-30. (Persian)

- Devuyst, D. (2000). Linking impact assessment and sustainable development at the local level: The introduction of sustainability assessment systems. *Sustainable development*, 8(2), 67-78. [DOI:10.1002/(SICI)1099-1719(200005)8:23.0.CO;2-X]
- Edmond, C., H. (2012). Renewing the urban regeneration approach in Hong Kong. *Discovery - SS Student E-Journal*, 1, 110-139.
- Habibi, S. M., & Saeedi Rezvani, H. (2005). Participatory urbanism; Theoretical exploration in Iran. *The Art of Fine Arts*, 24, 15-24. (Persian)
- Heydari, A. A. (2011). The study of the possibility of localization from the perspective of fundamental ontology. *Philosophy*, 39(2), 87-122. (Persian)
- Huston, S., Rahimzad, R., & Parsa, A. (2015). Smart'sustainable urban regeneration: Institutions, quality and financial innovation. *Cities*, 48, 66-75. [DOI:10.1016/j.cities.2015.05.005]
- Imery, R., Liss, L., & Raco, M. (2009). *Regenerating London: governance, sustainability and community in global city* (M. Rafeyan, Trans.). Tehran: Tehran University Press. (Persian)
- Izadi, M. S., & Sahizadeh, M. (2004). Protection and development: Two complementary or alternative approaches. *Environmental Studies of the Seven Fence*, 4(43), 12-21. (Persian)
- Khadem Al-Husseini, A., & Arefipoor, S. (2012). Participatory urbanism and people's plot in urban planning. *Geographic Outlook Research Journal (Human Studies)*, 7(19), 108-123. (Persian)
- Ki, C. O., & Jayantha, W. M. (2010). The effects of urban redevelopment on neighbourhood housing prices. *International Journal of Urban Sciences*, 14(3), 276-294. [DOI:10.1080/12265934.2010.9693685]
- Lee, G. K. L., & Chan, E. H. W. (2006). *Effective approach to achieve sustainable urban renewal in densely populated cities*. Paper presented at the 1st International CIB Student Chapters Postgraduate Conference—Built Environment and Information Technologies. CIB Students Chapters, Turkey, Ankara.
- Lees, L. (2008). Gentrification and social mixing: towards an inclusive urban renaissance? *Urban Studies*, 45(12), 2449-2470. [DOI:10.1177/0042098008097099]
- Lotfi, S. (2011). *Urban reconstruction genealogy from reconstruction to renaissance*. Tehran: Azaraksh Publication. (Persian)
- Neal, p. (2003). *Urban villages and the making of communities*. London: Spon Press. [DOI:10.4324/9780203402771]
- Park, H., Kim, D. Y., Han, S. H., & Park, S. H. (2008). *Approaches for performance measurement of urban renewal megaprojects*. Paper presented at the The 25th International Symposium on Automation and Robotics in Construction. June 26-29. [DOI:10.22260/ISARC2008/0116]
- Park, S., Jeon, S., Kim, S., & Choi, C. (2011). Prediction and comparison of urban growth by land suitability index mapping using GIS and RS in South Korea. *Landscape and urban planning*, 99(2), 104-114. [DOI:10.1016/j.landurbplan.2010.09.001]
- Podagrosi, A., Vojnovic, I., & Pigozzi, B. (2011). The diversity of gentrification in Houston's urban renaissance: from cleansing the urban poor to supergentrification. *Environment and Planning A*, 43(8), 1910-1929. [DOI:10.1068/a43526]
- Shin, H. B. (2007). Residential redevelopment and social impacts in Beijing. In F. Wu (Ed.), *China's Emerging Cities: The Making of New Urbanism*. London: Routledge Contemporary China Series.
- Sorensen, A., Okata, J., & Fujii, S. (2010). Urban renaissance as intensification: Building regulation and the rescaling of place governance in Tokyo's high-rise manshon boom. *Urban Studies*, 47(3), 556-583. [DOI:10.1177/0042098009349775]
- Southern, R. (2002). Understanding multi-sectoral regeneration partnerships as a form of local governance. *Local Government Studies*, 28(2), 16-32. [DOI:10.1080/714004146]
- Southworth, M. (2005). Designing the walkable city. *Journal of urban planning and development*, 131(4), 246-257. [DOI:10.1061/(ASCE)0733-9488(2005)131:4(246)]
- Xu, K., Kong, C., Li, J., Zhang, L., & Wu, C. (2011). Suitability evaluation of urban construction land based on geo-environmental factors of Hangzhou, China. *Computers & Geosciences*, 37(8), 992-1002. [DOI:10.1016/j.cageo.2011.03.006]